

C Begründung vom 26.07.2007

C.1 Beschreibung des Planbereiches

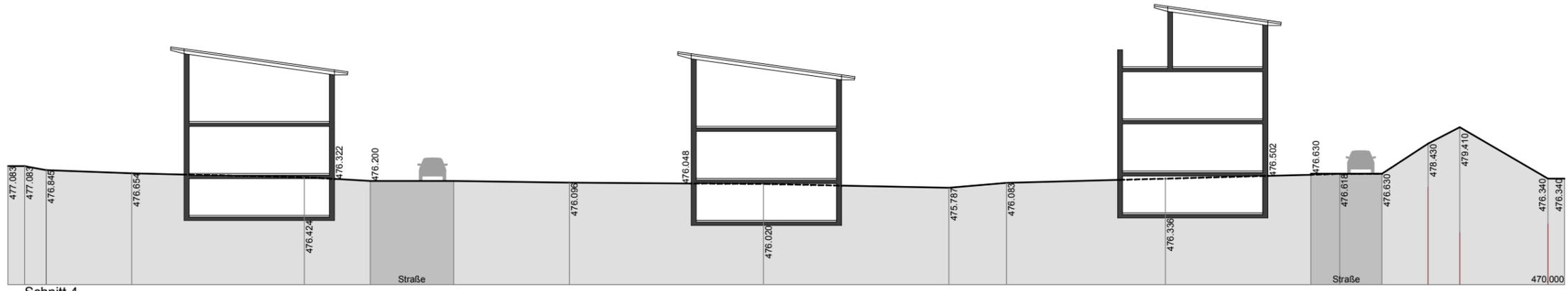
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Neusäß, südlich der nördlichen Entlastungsstraße, östlich der Hauptstraße (St-Str.2032), westlich der Landrat-Dr. Frey Straße und nördlich des Quartiers „Nibelungenring“. Der zu überplanende Bereich ist an der schmalsten Stelle 71 m breit, wird gegenüber der nördlichen Umgehungsstraße von einem ca. 3 m hohen Schallwall abgeschottet und weist im östlichen Teilbereich eine Höhenversatz mit Betonstützmauern von bis zu 2,20 m auf.



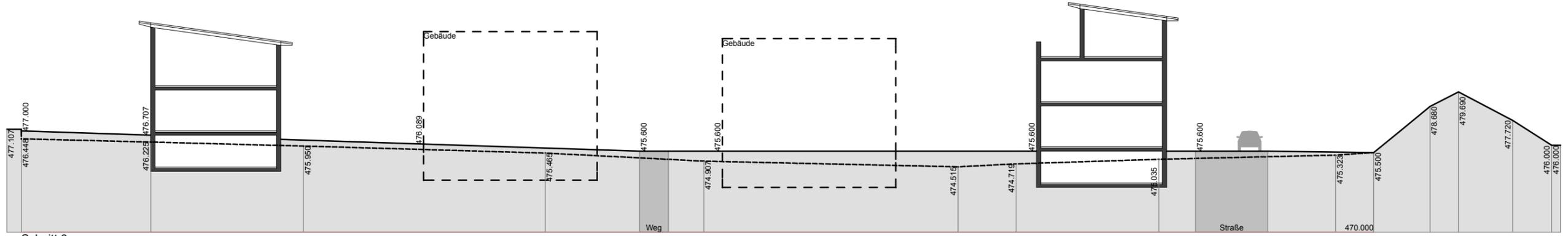
Blick nach Osten



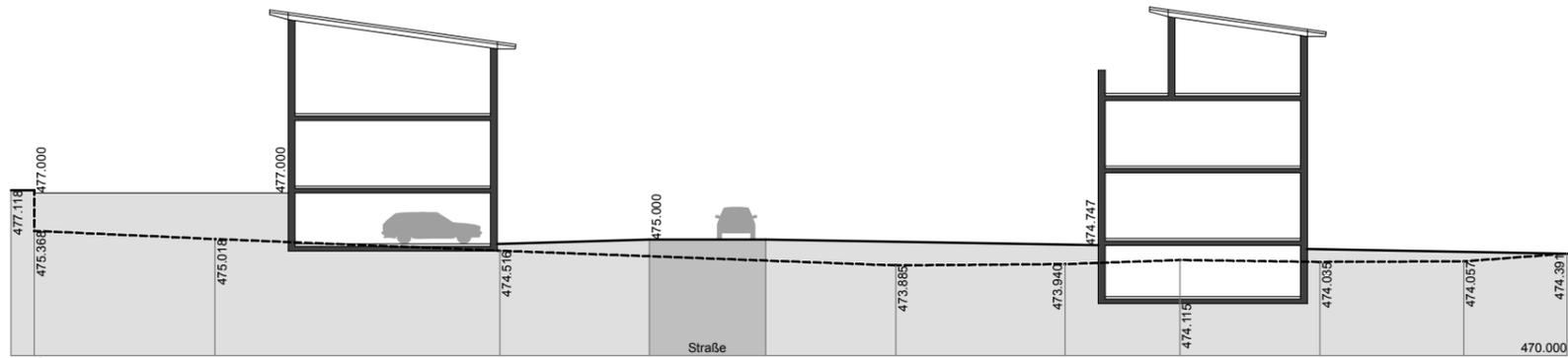
Westlicher Einfahrtsbereich



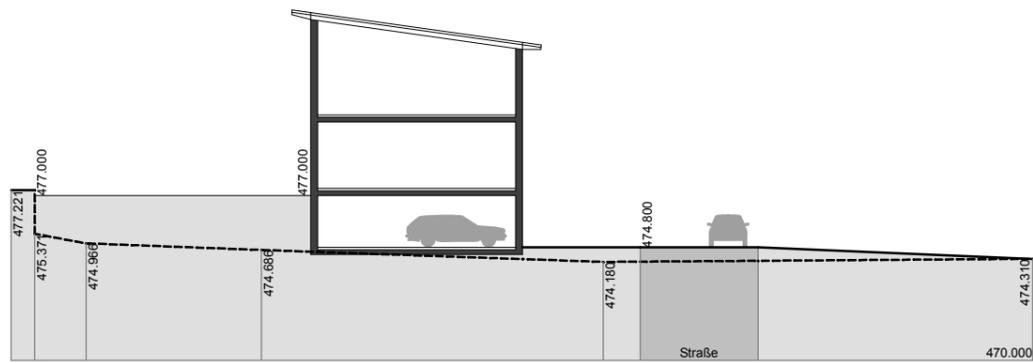
Schnitt 4



Schnitt 3

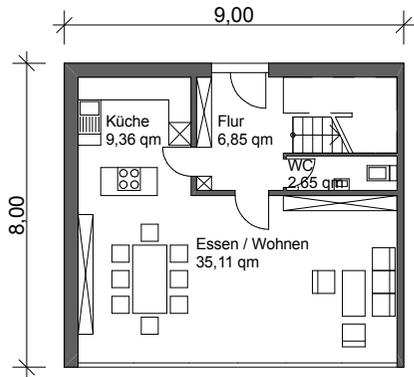


Schnitt 2

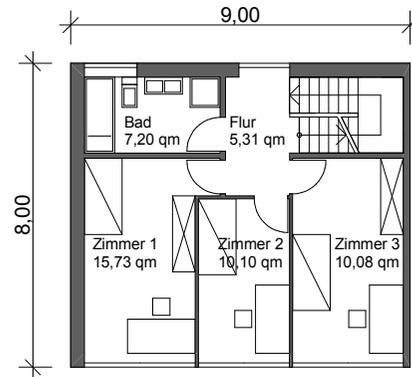


Schnitt 1

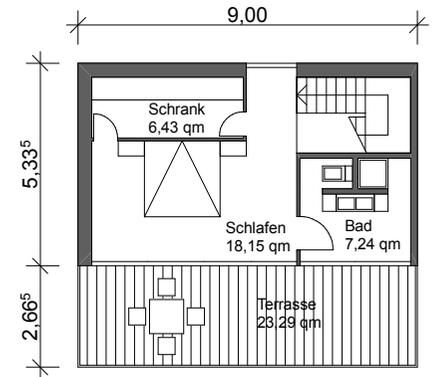
Haus 8 x 9m



Haus 8 x 9 m
EG M 1/200

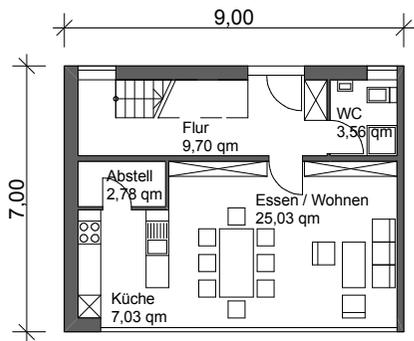


Haus 8 x 9 m
OG M 1/200

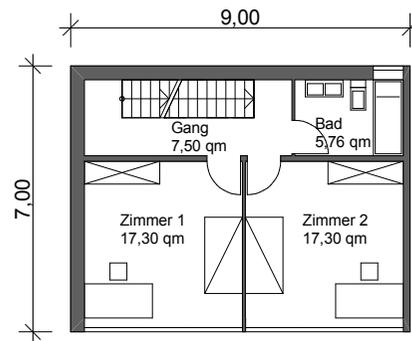


Haus 8 x 9 m
DG M 1/200

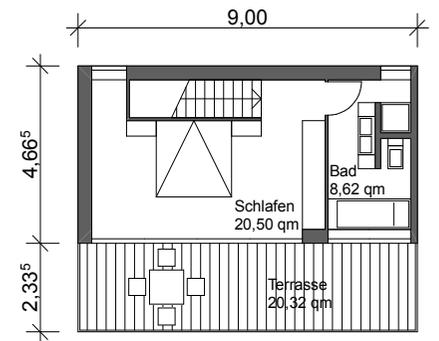
Haus 7 x 9m



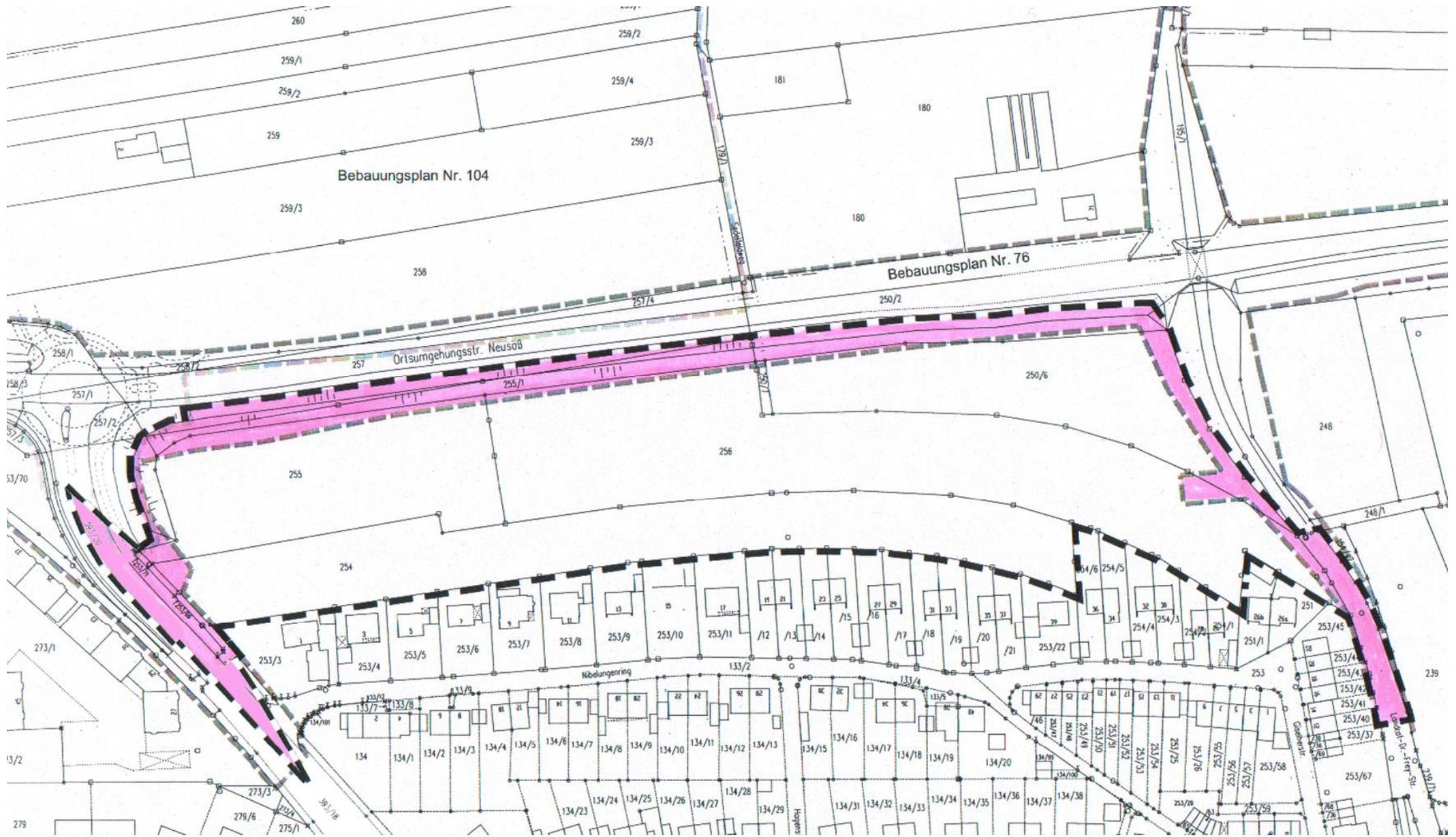
Haus 7 x 9 m
EG M 1/200



Haus 7 x 9 m
OG M 1/200



Haus 7 x 9 m
DG M 1/200



Anlage 4
Überschneidung Geltungsbereiche

ohne Maßstab

Umweltbericht

Umweltverträglichkeitsstudie

Allgemeine Vorprüfung

Fassung vom 26.07.2007

geändert am 02.10.2007

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102

„Wohnbaugebiet Neusäß - Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan

im Stadtgebiet Neusäß

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Bestandsanalyse

- 1.1 Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Böden
- 1.3 Grundwasser
- 1.4 Landschaftsbild
- 1.5 Lokales Klima
- 1.6 Derzeitige Nutzung
- 1.7 Gehölzbestand
- 1.8 Übergeordnete Planungen
- 1.9 Bestehende Beeinträchtigungen

2. Konfliktanalyse

- 2.1 Eingriffsbewertung
- 2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff
- 2.3 Flächenbilanz

3. Grünkonzept

- 3.1 Vermeidung von Eingriffen
- 3.2 Minimierung von Eingriffen
- 3.3 Ausgleich von Eingriffen

4. Monitoring

5. Abschließende Bewertung

0. Vorbemerkungen

Gemäß Baugesetzbuch §2(4) und §2a sowie der zugehörigen Anlage ist im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Um die Detaillierung des Umweltberichtes mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange festzulegen, fand am 13.07.06 im Landratsamt Augsburg ein Scoping-Termin statt, bei dem unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde und der Landschaftsarchitektin die Grundzüge der Planung vorgestellt und die möglichen Auswirkungen der Planung diskutiert wurden.

Die Ergebnisse des Scoping-Termins wurden in den hier vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze werden im Nachfolgenden beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt.

1. Bestandsanalyse

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Neusäß zwischen bestehender Wohnbebauung im Süden und der Umgehungsstraße mit Lärmschutzwand im Norden.

Es liegt im Naturraum 047 „Lech-Wertach-Ebenen“ und befindet sich in dessen Unterabschnitt B2, der die Langweider Hochterrasse umfasst.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über insgesamt ca. 3,6 ha Fläche.

Für die Umsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stellt die Gemeinde eine externe Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 577, Tfl.) im Schmuttertal zur Verfügung. Für diese Fläche wurde entsprechend ihrer Standortbedingungen und ihres Zustandes ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das eine ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche verspricht.

1.2 Böden

Die Bodenqualität im Planungsgebiet zeichnet sich durch rißeiszeitliche Schotterflächen aus. Es handelt sich durch die anstehende nacheiszeitliche Flugsandüberdeckung um fruchtbare ackertaugliche Böden. Jedoch ist der gesamte Naturraum der Langweider Hochterrasse durch starke Siedlungstätigkeit (Wohn- und Gewerbenutzung) geprägt.

1.3 Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass keine direkte Grundwasserbeeinflussung der oberflächigen Böden besteht, durch die Lage auf der Hochterrasse ist ein relativ großer Grundwasserflurabstand wahrscheinlich.

Um die Neubildung von Grundwasser trotz unvermeidbarer Überbauungen zu sichern, ist es erforderlich, anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser zu ver-

sickern und somit dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Dies kann direkt über die belebte Bodenzone, über Zisternen oder Regenrückhalteeinrichtungen geschehen.

1.4 Landschaftsbild

Das vorliegende Baugebiet ist nicht von Ferne einsehbar. Durch die Einbettung zwischen bestehende Bebauung im Süden und dem ca. 4 m hohen Lärmschutzwall zur Umgehungsstraße im Norden kann auf gesamter Länge (ca. 400 m) die Einsehbarkeit und Fernwirkung des neuen Wohngebietes nahezu ausgeschlossen werden. Die Schmalseiten (ca. 80 m) grenzen im Westen an die Hauptstraße Neusäß (= Ortsbereich), im Osten an einen Bolz- und Spielplatz bzw. eine junge Obstwiese. Hier sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen bereits vorhanden.

Das Planungsgebiet wird einem seit ca. 15-20 Jahren bestehenden Ortsrand vorgelagert. Die bislang den Ortsrand bildende Wohnbebauung mit Hausgärten ist nach Norden hin relativ gering eingegrünt. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes fangen Betonstützmauern eine Geländeabsenkung nach Norden hin ab und ragen dort bis zu 2m als Steilwand aus dem Gelände. Diese unzulänglich gestaltete Ortsrandsituation kann durch die nun vorgelagerte neue Bebauung aufgehoben werden, hier sieht die Planung Geländeangleichungen und optisch ansprechende, begrünte Lösungen vor.

1.5 Lokales Klima

Vegetationsbestandene Flächen (z.B. Wiesen, Privatgärten, Gründächer) verhindern die sommerliche Überhitzung, gleichzeitig speichern sie Niederschlagswasser und lassen es gereinigt ins Grundwasser sickern. Bäume und Sträucher sind in Wohngebieten als Frischluftproduzenten trotz umgebender freier Landschaft lokalklimatisch unverzichtbar, sie mildern auftretenden Wind und spenden umfangreichen Schatten.

1.6 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Am östlichen Rand des Planungsgebietes, das durch einen überörtlichen Feld- und Radweg begrenzt wird, wurde bereits eine kleine Obstwiese angelegt.

1.7 Gehölzbestand

Gehölze sind im Osten des Planungsgebietes (ca. 10 Obstgehölze, Jungbestand) vorhanden. Darüber hinaus bestehen am südlichen Geltungsbereichsrand eine Kiefer, eine Eibe und eine Korkenzieherweide (jeweils Jungwuchs) sowie im Westen eine Lindengruppe.

1.8 Übergeordnete Planungen

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** für den Landkreis Augsburg stellt für den Planungsbereich weder schützenswerte Strukturen noch zu entwickelnde Bereiche dar.

Der Talraum der Schmutter, in dem die Ausgleichsflächen nachgewiesen und umgesetzt werden, ist im ABSP als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (K.3) dargestellt und soll einen renaturierten Flusslebensraum mit naturnaher Auen- und Hochwas-

serdynamik, ausgedehnten Wiesenlebensräumen auf grundwasserbeeinflussten Böden sowie einen Verbundkorridor zu den Lechauen bilden.

Der zur Zeit gültige **Flächennutzungsplan** weist den Planungsbereich als Wohngebiet aus. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

1.9 Bestehende Beeinträchtigungen

Eine grundsätzliche Beeinträchtigung des Planungsgebietes lässt sich durch die angrenzende Umgehungsstraße (Lärm, Stoffliche Immissionen) ausmachen. Diese sind jedoch durch den ca. 4 m hohen Lärmschutzwall so weit minimiert, dass Wohnbebauung auf den ausgewiesenen Flächen möglich ist.

Darüber hinaus liegen keine über das Maß der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehenden Beeinträchtigungen vor.

2. Konfliktanalyse

2.1 Eingriffsbewertung

Durch die Baumaßnahme entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgendermaßen bewertet:

Art des Eingriffs	Folge des Eingriffs	Bewertung
Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Platzflächen	Natürliches Bodengefüge wird zerstört Kleinklima verändert sich (Erwärmung) Niederschlagswasser kann hier nicht versickern	Der Eingriff ins Bodengefüge kann nur flächig gemäß Leitfaden des BayStMLU kompensiert werden. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Gehölzstrukturen sowie eine geringe GRZ vorzusehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser muss in räumlicher Nähe zum Baugebiet erfolgen.
Beseitigung von Biotopstrukturen	Es werden keine Biotopstrukturen beeinträchtigt.	
Lärm- und Schadstoffimmissionen	Die Ausweisung des Baugebietes führt zu keinen über ein Wohngebiet hinausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen.	
Einfluss auf das Landschaftsbild	Aufgrund der Einbettung zwischen bestehende Wohnbebauung und Lärmschutzwall entsteht keine Auswirkung auf das Landschaftsbild.	

2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff

Ohne Umsetzung der Baumaßnahme würde die Fläche weiterhin langfristig landwirt-

schaftlich genutzt. Es träten keine anderen als die unter 1.9 genannten Beeinträchtigungen auf.

2.3 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand in m ²	% - Anteil	Planung in m ²	% - Anteil	Differenz
Baugebiet incl. Erschließung	0	2 %	30.500	85 %	
Wohnbauflächen	0		24.300	68 %	+ 24.300 m ²
Erschließungsstraßen und Fußwege	800	2 %	6.200	17 %	+ 5.400 m ²
Grünflächen	35.000	98 %	5.300	15 %	
Acker / Grünland	32.400	98 %	0	0 %	- 32.400 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.600		5.300	15 %	+ 2.700 m ²
Summe	35.800 m²	100 %	35.800 m²	100 %	+/- 0

3. Grünkonzzept

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

3.1 Vermeidung von Eingriffen

Aufgrund der hohen Baulandnachfrage kommt die Stadt Neusäß ihrem im FNP gesetzten Ziel, den ausgewiesenen Bereich als Bebauungsplan umzusetzen, nach. Eine Vermeidung des Eingriffes kann daher nicht in Betracht gezogen werden.

3.2 Minimierung von Eingriffen

Boden:

Die Erschließung des gesamten Baugebietes über eine Hauptzufahrt (Breite 5,5m) und untergeordnete Nebenzufahrten (Breite 5,0 m) sowie Fußwege ist als relativ gering einzustufen. Der Eingriff in das Bodengefüge wird dadurch minimal gehalten.

Wasser:

Die Sicherung der Neubildung von Grundwasser wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist entweder direkt oder über Zisternen / Regenwasserkanal zu versickern und somit dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Zusätzlich dazu sind alle im Privatbereich zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Ein ungünstiger Einfluss auf das Grundwasser kann durch diese Maßnahmen minimiert werden.

Landschaftsbild:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen minimiert. Auf öffentlichem Grund werden fast ausschließlich Großgehölze festgesetzt, was eine dauerhafte und wirksame Ein- und Durchgrünung verspricht. Die Baumreihen und die Angerstruktur im Kern des Baugebietes sorgen für eine Durchgrünung und lockern langfristig das Erscheinungsbild des Gebietes ab.

Klima:

Zur Sicherung der Frischluftproduktion sind folgende Bedingungen im Baugebiet gewährleistet:

- lockere, luftdurchlässige Anordnung der Gebäude
- Durchgrünung mit Großbäumen
- Minimierung der Zusatzversiegelung (max. 10% der verbleibenden Grundstücksfläche)

3.3 Ausgleich von Eingriffen

Der Ausgleich der unvermeidbaren und minimierten Eingriffe erfolgt extern auf Fl.Nr. 577 (Teilfläche, ca. 1,26 ha). Die Sicherung der Maßnahme erfolgt unter anderem über § 9 Abs. 1A BauGB durch verbindliche Zuordnung der Maßnahmen zum hiesigen Bebauungsplan.

Die Ausgleichsfläche liegt direkt an der Schmutter und wird zu Zeit intensiv mit Pferden beweidet. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche werden im Nahbereich der Schmutter wechselfeuchte Vernässungsmulden durch Oberbodenabtrag angelegt. Fischfallen dürfen dadurch nicht entstehen.

Das Schmutterufer wird in Teilbereichen durch die Pflanzung von standortgerechten Ufergehölzen (Erle, Weide, Esche) aufgewertet und befestigt. Die restliche Fläche ist zu einer extensiv gepflegten Feuchtwiese zu entwickeln. Die Pflege ist durch jährlich einmalige Mahd oder extensive Beweidung sicherzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmen.

Die Planung orientiert sich damit am bestehenden, vom WWA Donauwörth erstellten, Gewässerentwicklungsplan der Schmutter (10.08.2000), der in den überplanten Bereichen vorsieht, den Uferstreifen weiter vielfältig zu entwickeln.

Aufgrund der in den letzten Jahren aufkommenden Problematik, dass es entlang von Gewässläufen immer wieder zu Massenaufkommen von verbreitungsintensiven Neophyten (insbesondere des Drüsigen Springkrautes (*Impatiens glandulifera*)) kommt, ist die Entwicklung der Ausgleichsfläche dahingehend kritisch zu beobachten. Bei verstärkt auftretendem Neophytenvorkommen sollte die Mahd der Fläche zu einem Zeitpunkt vor der Blüte der Neophyten erfolgen, um die massenhafte Samenbildung dieser Pflanzen zu verhindern.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Ökologische Einstufung (Kategorie gemäß StMLU-Leitfaden)	Fläche Planungsgebiet incl. Erschließung und Grünflächen	Anzurechnender Ausgleichsfaktor (aufgrund von GRZ \leq 0,3 und hohem Anteil öffentlichen Grüns)	erforderliche Ausgleichsfläche
Kategorie I Oberer Wert	36.000 m ²	0,35	12.600 m ²

4. Monitoring

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes verpflichtet sich die Stadt Neusäß, sowohl die festgelegten Minimierungsmaßnahmen als auch die Ausgleichsmaßnahmen fristgerecht umzusetzen. Die Einhaltung der verbindlich festgelegten Festsetzungen ist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren durch die Gemeinde zu prüfen. Als zusätzliche Kontrollinstanz ist hier das Landratsamt zu nennen.

Sollte es dennoch aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes zu unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt kommen, ist die Gemeinde durch ihre haupt- und ehrenamtlichen Vertreter vor Ort in der Lage, diese wahrzunehmen und geeignete Schritte zu unternehmen (bei Bedarf auch unter Hinzuziehen von Experten) um den negativen Auswirkungen entgegenzuwirken.

5. Abschließende Bewertung

Schutzgut	Auswirkung der Baumaßnahme auf Schutzgut	Möglichkeit der Minimierung oder des Ausgleichs im Rahmen der Bebauungsplanung	Bewertung
Böden	Überbauung, Veränderung des natürlichen Gefüges	Schmale Erschließungsstraßen	Eingriff wurde minimal gehalten
Grundwasser	Grundwasserneubildung durch Überbauung verändert	Breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser	Eingriff ist im Planungsgebiet ausgleichbar
Landschaftsbild	Fernwirkung in die Landschaft aufgrund von bestehendem Lärmschutzwall nicht vorhanden	Durchgrünung des Baugebietes	Eingriff ist im Planungsgebiet ausgleichbar
Klima	Geringfügige Erwärmung durch Versiegelung	Luftaustausch durch lockere Gebäudestellung und geringstmögliche Versiegelung gewährleistet	Eingriff ist im Planungsgebiet ausgleichbar
Derzeitige Landnutzung	Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird beseitigt	Abkaufen der Flächen durch die Gemeinde bzw. Tausch durch Baugrundstücke	Ausgleich nur finanziell möglich, da keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen bereitgestellt werden können.

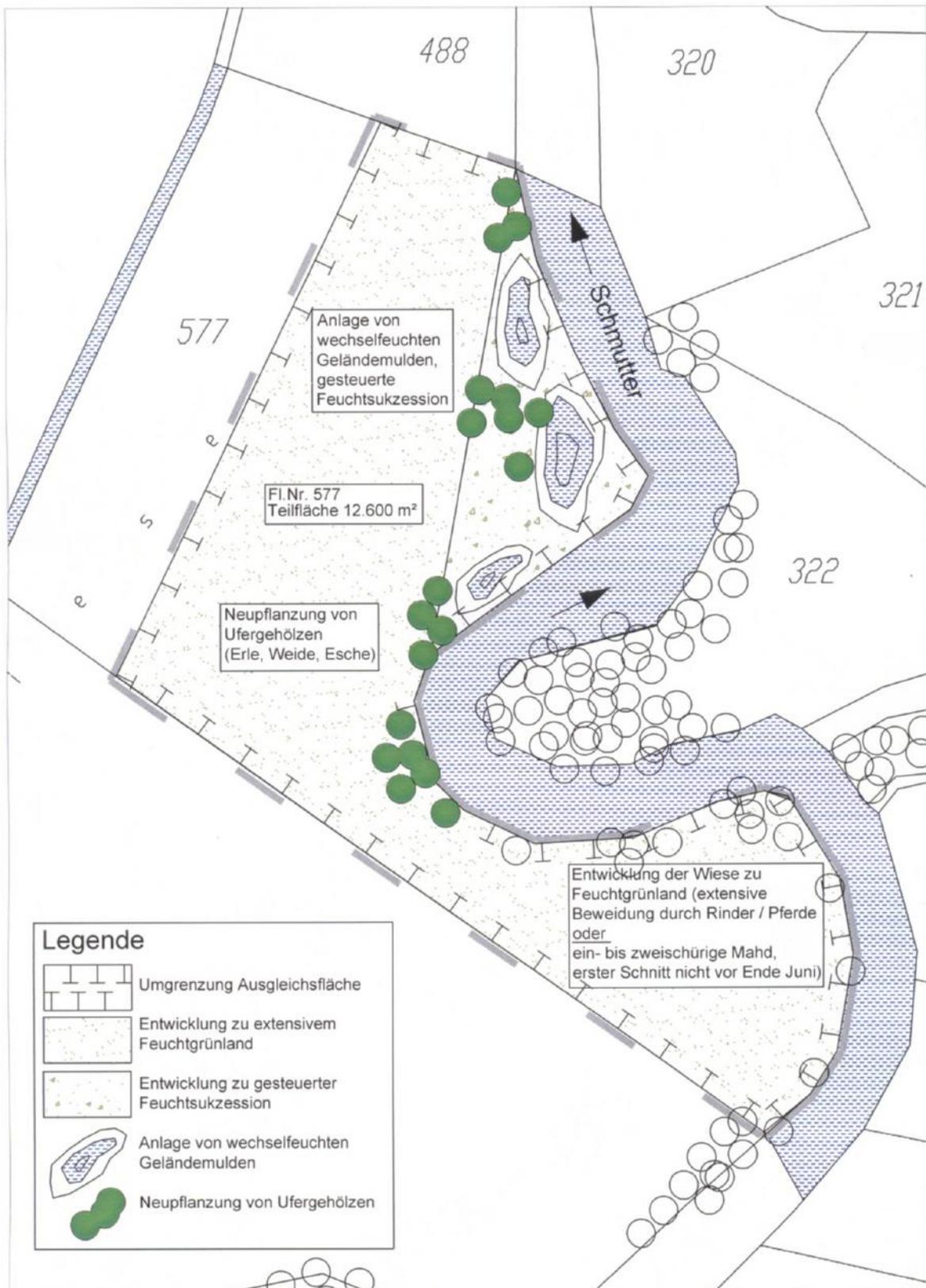
Die zusammenfassende Darstellung der Schutzgüter, Eingriffe und Ausgleichsmöglichkeiten verdeutlicht, dass die Bauvorhaben im aufzustellenden Bebauungsplan durchaus Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen, die jedoch durchwegs ausgleichbar sind.

Eingriffe werden weitestgehend minimiert. Zusätzlich wird auf einer externen Ausgleichsfläche 12.600 m² ökologisch geringwertige Fläche aufgewertet.

Die allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit für die Baumaßnahmen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 102 in der Stadt Neusäß wird auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte positiv beurteilt.

Den Belangen von Natur und Landschaft kann durch die entsprechende Planung und Umsetzung der dargestellten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Ausgleichsfläche Planung M 1 : 1.000





Östlicher Einfahrtbereich mit Höhenversatz zum Bestand



Fortlaufender Höhenversatz zum Bestand in Richtung Westen



Landwirtschaftlicher Weg im Osten



Blick auf den östlichen Geltungsbereich mit Schallwall

C.1.1 **Topographie**

Die Bestandsflächen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen weisen eine Längsneigung von max. 5 m auf, wobei im östlichen Geltungsbereich alleine ca. 4 m Höhenunterschied zu überwinden sind. Hier stellt sich das Gelände als Senke dar, die zur Landrat - Dr. - Frei Straße wiederum um 1 m ansteigt. Die Querneigung von Nord nach Süd ist nur im östlichen Senkenbereich mit ca. 2,00 –2,50 m festzuhalten.

Der westliche Geltungsbereichsrand an der Hauptstraße weist eine Höhe von **479,00 m über NN** auf.

Der Tiefpunkt im östlichen Geltungsbereich ist mit einer Höhenkote von **474,00 m über NN** zu benennen!

Die Bestandshöhe des südlichen Quartiers „Nibelungenring“ ist im Umfeld der Landrat-Dr. Frey Straße bei 476,00 m über NN festzuhalten und steigt bis zur Mitte des zu überplanenden Bereiches auf 478,00 m ü. NN an um am westlichen Geltungsbereichsrand (Hauptstraße) die 479,00 m ü. NN zu erreichen. Die Höhenunterschiede Bestand / zu überplanendes Gelände werden durch Betonstützmauern im Bestandsbereich abgefangen.

C.1.2 Geologie / Grundwasser

Der Untergrund des zu überplanenden Geländes besteht aus Mutterboden, Decklehme mit schluffigen Sand- und Kiesanteilen. Unterlagert werden die Decklehme durch Kiese der quartären Terrassenschotter. Die Kiese sind schwach schluffig und schwach sandig ausgebildet.

Der Grundwasserstand ist bei 468,18 m ü. NN zu benennen. Der Höchsthochwasserstand (HHW) ist mit $\leq -470,20\text{m}$ ü. NN festgesetzt. Die Grundwasserfließrichtung ist ca. „Nordwesten“.

C.1.3 Kleinklimatische Besonderheiten

Durch die technische Barriere der nördlichen Entlastungsstraße einschließlich des Bestandsschallwalls ist die Vegetationsvernetzung mit der nördlich freien Landschaft unterbunden. Weiterhin werden nördlich der Umgehung umfangreiche Gewerbe- und Sonderbauflächen das zukünftige Wohnquartier zusätzlich von der freien Landschaft trennen. Allein im Osten ist eine große Brachfläche als „Außenbereich im Innenbereich“ zu erwähnen, die im rechtsverbindlichen FNP auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Kleinklimatisch ist somit die südliche und westliche Versiegelung mit Wohnquartieren prägend, sodass eine klimatische Milderung durch Großgrün oder sonstige Vegetation nicht gegeben ist. Das Kleinklima ist also üblichen urbanen Klimastrukturen zuzurechnen, die nur durch Quartiersgrün eine Milderung erfahren.

C.1.4 Landschaftsbild

Wie schon unter C.1.3 ausführlich beschrieben ist das Planungsgebiet von zwei Seiten (West und Süd) baulich bzw. im Westen auch noch verkehrstechnisch gerahmt; im Norden durch die technische Linie der Umgehung mit Lärmwall „gefangen“ und alleinig im Osten unverbaut freigestellt. Hier befindet sich auch ein öffentlicher Spielplatz mit Bolzmöglichkeit. Das zu überplanende Gebiet ist also nur im Osten eingeschränkt einsehbar.

C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Planungsvorgaben

Folgende Grundlagen liegen für die Planung vor:

- Erschließungsvorgaben
- Nutzungsvorgaben
- Immissionsvorgaben
- Baubestandsvorgaben

Erschließungsvorgaben:

Der zu überplanende Bereich kann nur von Westen über die Hauptstraße (St. Str. 2032) und von Südosten von der Landrat - Dr. - Frey Straße erschlossen werden.

Von Westen her ist momentan nur eine Rechtseinbiege- und Rechtsausfahrtsspur möglich. Im Zuge eines neuen Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung Hauptstraße / Ortsumgehung Nord kann auch eine Linksabbiegespur mit zusätzlicher Linkseinfahrt und Linksausfahrt ermöglicht werden.

Die Erschließung von Osten tangiert diverse Wohnbauflächen und ist ergänzend primär für den östlichen Planungsbereich und untergeordnet für das Gesamtgebiet als Erschließung denkbar.

Die Ausformung der zu überplanenden Fläche bedingt intelligente Erschließungslösungen (Siehe Anlage der Entwurfsentwicklung) um eine Erschließungsmonotonie zu verhindern. Weiterhin ist Wert darauf zu legen, dass Durchgangsverkehr verhindert oder erschwert wird, um die Aufenthaltsqualität nicht zu schwächen.

Nutzungsvorgaben:

Die Stadt Neusäß möchte einerseits für die jüngeren Bürger von Neusäß und andererseits allgemein für junge Familien Wohnbauland und Eigenheime zu erschwinglichen Preisen zentrumsnah (somit mit guter Infrastruktur) und mit Nähe zum Neusäßer Schulzentrum zur Verfügung stellen. Dies setzt voraus, dass die Grundstücksflächen so minimiert sind, dass das Verhältnis Grundstückspreis zum Gebäudepreis max. 1,0:1,0, besser 0,7-0,8 : 1,0 ist.

Darüber hinaus ist Wert darauf zu legen, dass die Qualität der fuß- und radläufigen Erschließung den Vorgaben der Stadt Neusäß mit jungen Familien entspricht und für Kinder und Jugendliche das Quartiersangebot und die Erreichbarkeit vorhandener Spieleinrichtungen ungehindert zur Verfügung steht.

Immissionsvorgaben

Im Westen werden Verkehrsimmissionen durch die Staatsstraße 2032 (Hauptstraße) zu berücksichtigen sein. Da an dieser Stelle die Hauptzufahrt zu dem Baugebiet liegen muss sind Schallschutzmaßnahmen mittels Wall oder Wand nicht möglich bzw. städtebaulich auch nicht erwünscht.

Im Norden sind die Emissionen der nördlichen Entlastungsstraße zu berücksichtigen. Der vorhandene Erdwall ist für einen wirkungsvollen Immissionsschutz gegenüber Wohnbauflächen nicht ausreichend. Hier ist mittels des erwähnten Gutachtens zusätzlicher Schallschutz zu erbringen.

Baubestandsvorgaben (Städtebau)

Südlich direkt angrenzend sind durchgehend 2 - geschossige Wohnbauten in Reihe, als Doppelhäuser oder Einzelhäuser ersichtlich. Alle Häuser weisen flachere geneigte Dächer auf (Satteldächer) auf. Die Gebäude stehen im Bereich des östlichen Geltungsbereiches bis zu 2,2 m höher als das vorzufindende Bestandsterrain. Die Stützmauern hierzu prägen den landschaftsräumlichen Bestand mit.

Im Westen über der Hauptstraße sind über 3 geschossige Geschosswohnungsbauten zu erwähnen.

C.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Stadt Neusäß sind auf der zu überplanenden Fläche Wohnbauflächen ausgewiesen. Weiterhin sind Kennungen zum Schallschutz gegenüber den Verkehrslinien zu erwähnen.

Der **Landschaftsplan** steht den oben erwähnten dargestellten Wohnbauflächen nicht einschränkend gegenüber. Östlich des Geltungsbereiches ist ein prägender öffentlicher Grünzug und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

C.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen werden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses primär im Eigentum der Stadt Neusäß befinden. Private Grundeigner werden hierbei zum Teil mit eigenen Bauparzellen zu erwähnen sein.

C.2.3 Immissionsschutz

In der vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Untersuchung des Ing. Büros EM Plan, Am Mittleren Moos 48, 86167 Augsburg mit der Auftragsnummer vom September 2006 und der Fortschreibung vom April 2007 mit der Auftragsnummer 200542 werden die Bestandsemissionen eines geplanten Gewerbes, des FUN - Bades „Titania“, der Nordumgehung, der Staatstraße 2032 am westlichen Geltungsbereichsrand sowie die Emissionen des Bestands-Bolzplatzes untersucht und auf Kompatibilität mit dem geplanten Wohngebiet südlich der nördlichen Entlastungsstraße geprüft.

Eine zusammenfassende Beschreibung eines Immissionsschutzansatzes ist unter Punkt 5.7 dieser Begründung erfasst.

C.2.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Augsburg ist zu beachten und hat seinen Niederschlag im Umweltbericht gefunden.

C.3 Anlaß und Ziele der Planung

C.3.1 Anlaß der Planung

Die Notwendigkeit oder Erforderlichkeit dieser Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist durch folgende Punkte begründbar:

1. Die Baulandnachfrage ist ungebrochen in Neusäß gegeben und steigt momentan durch die gesamte Wirtschaftslage. Hierbei ist in Neusäß kein Bauland für junge Familien zu erschwinglichen Preisen vorhanden.
2. Alternativüberlegungen sind in Neusäß mittels Nachverdichtungen und Revitalisierungen über Jahre praktiziert worden. Hierbei wurden auch Eingriffe in großen privaten Bestand nicht gescheut. Das rechtliche Instrumentarium hierzu ist nun ausgereizt.
3. Ein geordnetes schlüssiges städtebauliches Konzept liegt vor (Siehe Begründung „Städtebau“).
4. Die Kommune hat rechtzeitig zu reagieren, um angemessen finanzierbares Bauland zu realisieren und die Planungshoheit nicht durch Reagieren zu verlieren. Hierbei spielen fiskalische Überlegungen zu keiner Zeit eine Rolle.
5. Durch große Gewerbeansiedlungen im Südosten von Neusäß mit sehr guter Anbindung sind gegen den Trend in Neusäß Arbeitsplätze entstanden. Die Stadt Neusäß ist bemüht die Berufstätigen hierbei an Neusäß auch privat zu binden.

C.3.2 Ziele der Planung

Begrenzt durch technische Linien die den urbanen Stadtrand definieren ist eine Abrundungsfläche ausschließlich Wohnbauland zuzuführen. Die hervorragende Anbindung des Gebietes an das Stadtzentrum mit unmittelbaren Läden für den täglichen Bedarf im südlichen Bestandsumfeld und die unmittelbare Nähe zum Schulzentrum von Neusäß erfordern ein Wohnbauland. Weiterhin ist im Osten mit einem Bestands-Rad-/Gehweg in Richtung Norden mit Unterquerung der nördlichen Entlastungsstraße eine geschützte Verbindung zu neuen Gewerbe- und Sonderbauflächen und dem Funbad „Titania“ gegeben. Darüber hinaus ist hier schnell die freie Landschaft mit Baggerseen und potentiellen Freizeitflächen erreicht. Der nördliche Ortsrand wird abgerundet und gleichzeitig geordnet und Bestandseinrichtungen synergetisch genutzt.

C.4 Planungskonzept und der Festsetzungen

C.4.1 Städtebauliches Konzept

Folgende Parameter prägen die Planung:

- Berücksichtigung der Art und Maß der baulichen Nutzung des südlichen Bestandes.
- Annehmen der Erschließungsvorgaben ohne Garagenhöfe zu provozieren und schlecht erreichbare Erschließungsstiche zu entwickeln. Direkte Anfahrbarkeit aller Grundstücke als zeitgemäße Antwort auf die hohe Mobilität der Gesellschaft.
- Reduzierung der Straßenbreiten mit integrierten Gehwegen unter der Voraussetzung der Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche.
- Einsatz von baulichen Anlagen in Position und Masse als Schallschutz gegenüber nördlicher Straßenemissionen.
- Ausgewogene Mischung aus verdichtetem Wohnungsbau und individueller Einzelhausbebauung.
- Entwicklung von bewusst strengen Quartiersmodulen in gleicher Ausdehnung und Form partiell mit Angerflächen zur Identifikationsstärkung aller Quartiere; zur Raumbildung und Rhythmisierung.
- Ausbildung eines zentralen grünen Platzes für öffentliche Nutzungen.
- Hohe fußläufige Erschließungstransparenz und sehr gute Anbindung des Spielplatzes und Bolzplatzes im Osten sowie Vernetzung einzelner Quartiere.
- Entwicklung eines baulichen, und somit gestalterischen Grundprinzips nach heutigen Gesichtspunkten.
- Optimale Orientierung aller Gebäude nach Süden oder Westen zur Nutzung erneuerbarer Energien und erwünschter Freiräume.
- Annahme von Bestandhöhenzwängen mit Schaffung eines neuen Höhenversatzes im östlichen Geltungsbereich als gestalterisches und raumprägendes Element.
- Primär kleine Parzellen zur Reduzierung der Gesamtbaukosten.
- Höhenstaffelungen der Gebäude in Abhängigkeit der Lage, des baulichen Schallschutzes und der notwendigen Raumwirkung.
- Einsatz von Baulinien zur Wahrung des städtebaulichen Grundgedankens.

Die Stadt Neusäß hat in einer umfangreichen Entwurfsfindungsphase folgende Alternativüberlegungen ausgeschlossen:

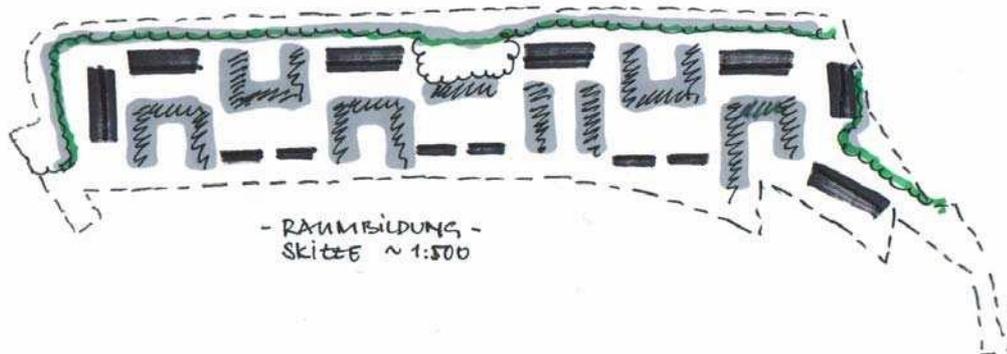
- Wohnungsbau ausschließlich mit Einzelhäusern im ländlichen Charakter (**keinen urbanen Charakter**).
- Partielle hohe Verdichtung (z. B. im Westen mit großzügigen Einzelhausgrundstücken im Osten (**Kein Gesamtkonzept, unerwünschte soziale Differenzierung**)).
- Strenge „Stangenlösungen“ in Ost-West Richtung mit Wohnwegen und Garagenhöfen oder kammartig in Süd-Nord Richtung.
- Einzelquartiere mit großzügigen Durchgrünungen (**Zu monoton**).

Das vorliegende Konzept vereint, trotz eines sehr schwierigen Gesamtgrundstücksschnittes und immissionstechnischer Rahmenbedingungen und Erschließungszwänge, alle vorstehenden Teilüberlegungen. Mit einem hohen Identifikationswert, sozial integrierend, kann in Bauabschnitten ein eigenständiges neues Quartier nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten entstehen.

Städtebaulicher Grundgedanke

Ein dreigeschossiger baulicher „Rücken“ als baulicher Schallschutz, Quartiersabschluss und baulicher Ortsrand markiert jeweils Quartiersabschnitte und hält räumlich das Baugebiet.

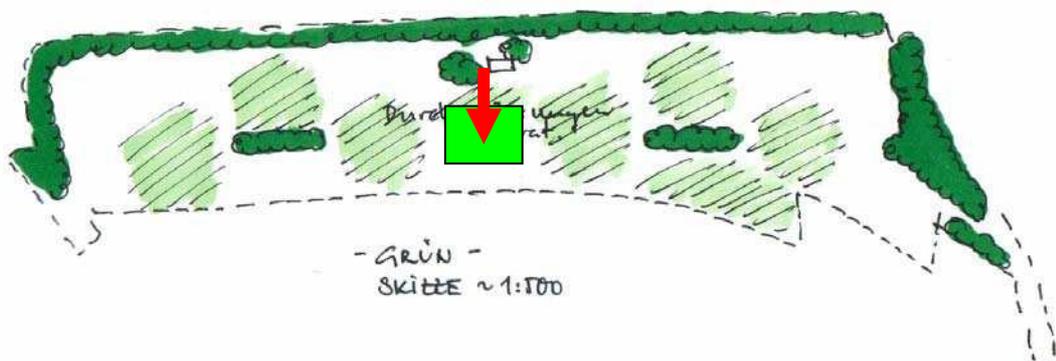
Als Pendant hierzu fungieren Doppelhäuser am südlichen Geltungsbereichsrand als Raumkanten für zwei Anger und angemessener Abschluss gegenüber dem profanen südlichen Bestand.



Skizze „Raumbildung“

Quartiersgrün

Einzelhausgrundstücke wiederum schließen, bewusst individuell auflockernd, die Räume und lassen eine stärkere private Quartiersdurchgrünung zu. Ansonsten ist das gesamte Baugebiet durch einen Schallschutzwall und östliches Randgrün durch Vegetation gerahmt. Der bisher konzipiert „Grüne Zentralplatz“ mit bewusster Unterbrechung der nördlichen Erschließungsachse wurde im Zuge der Abwägung des Vorentwurfes nach Süden verlagert um eine nördliche durchgehende Erschließung mit Spangenerschließungen zu ermöglichen. Ein grüner Zentralplatz, fußläufig erreichbar, mit einem Kleinkinderspielplatz und Raum für Quartiersaktivitäten fokussiert nun das gesamte Quartier in diesem Teilraum.



Skizze „Grün“

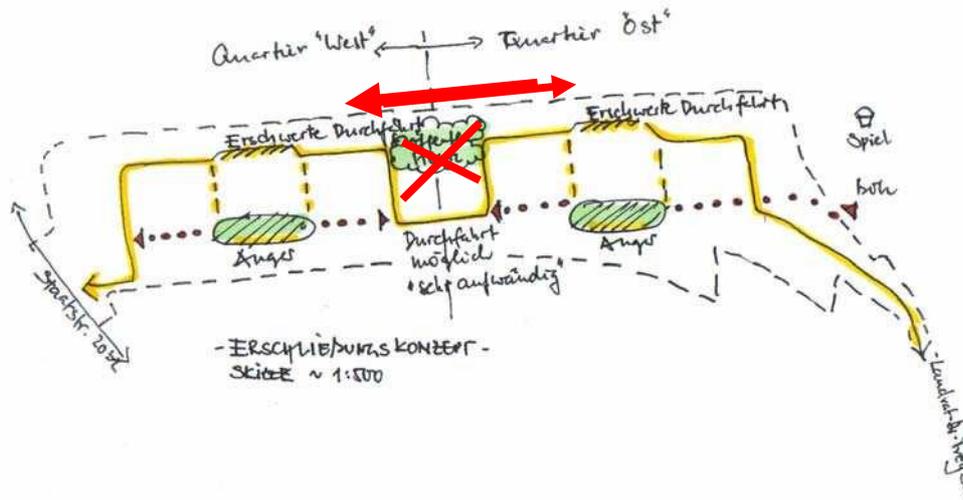
Erschließung

Die Erschließung wird gezielt an den nördlichen Geltungsbereich geführt um die Teilräume Ost und West zu beruhigen. Diese wiederum können über Erschließungsspannen untergeordnet angebunden werden. 5,0 m sind hierzu ausreichend.

Im Zentralbereich wurde die bisherige Unterbrechung der Erschließung aufgelassen um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der nördlichen Erschließungsachse zu gewährleisten. Die Haupteerschließung weist nun eine Straßenbreite von 5,5 m auf. Das Quartiersgrün wurde nach Süden verlagert!

Die fußläufigen Verbindungen in alle Richtungen sind gegeben und vernetzen das gesamte Baugelbiet.

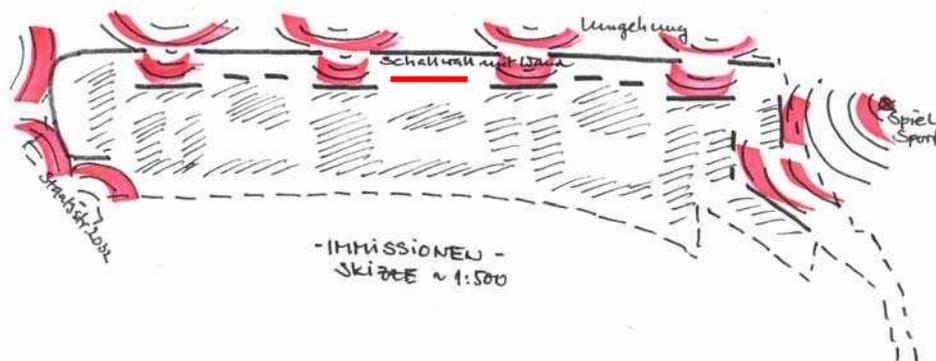
Mit der bewusste Ausweisung „Verkehrsberuhigte Zone“ wird der Nutzungswert des Baugelbietes generell erhöht und sicherer. Hierzu ist es unabdingbar, dass der gesamte öffentliche Raum rechtzeitig eine detaillierte und anspruchsvolle Gestaltung erhält und für den ruhenden Verkehr zusätzliche Flächen im Erschließungsbereich ausgewiesen werden.



Skizze „Erschließung“

Baulicher Schallschutz

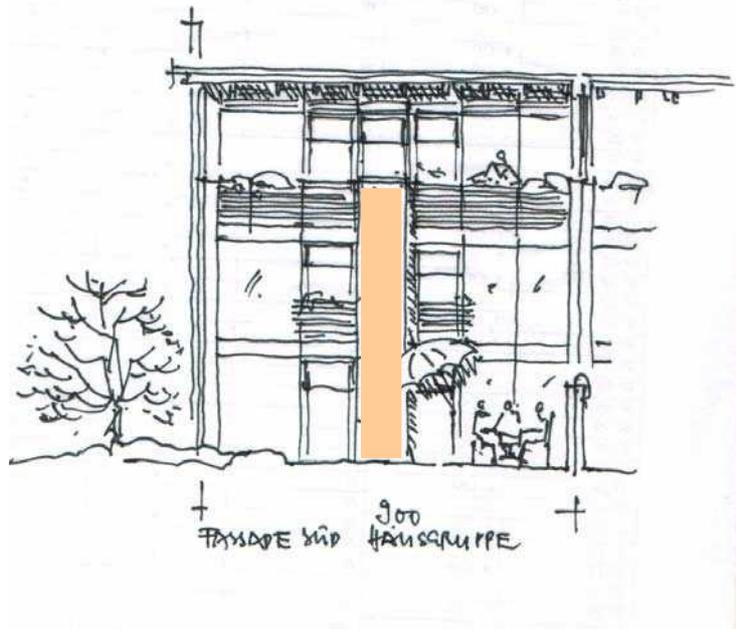
Mit der Schallschutzskizze wird der „Bauliche Rücken“ mit dreigeschossigen Gebäuden nachvollziehbar. Im Zentralbereich wurde nun eine zusätzliche Hausgruppe eingefügt. Der bauliche Schallschutz bedingt „einhüftige Nutzungen“ in den Hausgruppen. Untergeordnete Räume (Küche, Flur, WC etc.) müssen im Norden positioniert werden. Notwendige Fenster sind nur nach Süden zulässig.



Skizze „Schallschutz“

Gestaltung

Nicht nur aus ästhetischen Gründen sondern auch aus Platzgründen werden schmale und breite Gebäude präferiert und planlich abgesichert. Hierbei sind die Auflagen für die Hausgruppen und Doppelhäuser gravierender als für die Einzelhäuser, um zumindest die Raumkanten präzise und schlank zu sichern. Die Einzelhäuser sollten ihre bauliche Individualität bewahren können. Gerade für dieses Quartier erscheint eine Gestaltungssatzung angemessen.



Skizzen „Gestaltung“

C.4.2 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Siehe Umweltbericht (Anlage)!

C.5 Technischer Festlegungen

C.5.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Über das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße und Ortsumgehungsstraße Neusäß der Stadtwerke Augsburg GmbH kann die Wasserversorgung dieses neuen Baugebietes gewährleistet werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Das Einzugsgebiet ist unter der Kennung RÜ III N erfasst und ausreichend dimensioniert. Nachdem im Nahbereich bei besonderen Regenereignissen eine Rückstaugefahr zu beobachten ist hat die Stadt Neusäß eine Studie zur „Verbesserung der hydraulischen Abflussverhältnisse“ in Auftrag gegeben. Hier wurde das Kanalnetz im Bereich Königsberger Straße /Breslauer- und Danziger Straße begutachtet.

Die Fa. Arnold Consult AG Kissing hat mit dieser Studie vom 19.03.2007 die Bereiche im Einzugsgebiet des Regenüberlaufs RÜ III N geprüft. Hierzu gehört auch der Bebauungsplan mit der Nr. 102. Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Nachweis neue Baugebiete und letztlich auch der B-Plan Nr. 102 hydrodynamisch einerseits den Bestand nicht höher belasten und andererseits eine Entlastung der Kanalnetzes bedingen.

Drei Sanierungsvarianten wurden erarbeitet.

Die Varianten „Höherlegung eines Kanalteilbereiches“ und „Abkopplung eines Teilbereiches“ bedingen zwar messbare Entlastungen, greifen aber in der Konsequenz zu kurz.

Es wird die Variante Nr. 2 mit einer „Kanalbewirtschaftung Hauptsammler“ (Eiprofil 1400/2100 und Umgehungsstraße DN 1500) favorisiert. Dies bedingt den Neubau eines Drossel- und Trennbauwerkes im Bereich Schacht Nr. 665 (Kirche St. Morus) zur Aktivierung der vorstehenden Kanäle und Rückstauerhöhung um ca. 1 000 m³.

Durch die Kanalbewirtschaftung kann der Kanalkomfort (auch in den Bereichen Stettiner-, Breslauer- und Marienburger Straße) deutlich erhöht werden. Der Wasserspiegel wäre dadurch in dem Bereich der Referenzschächte um ca. 0,5 m zu senken und somit die Rückstaugefahr geringer.

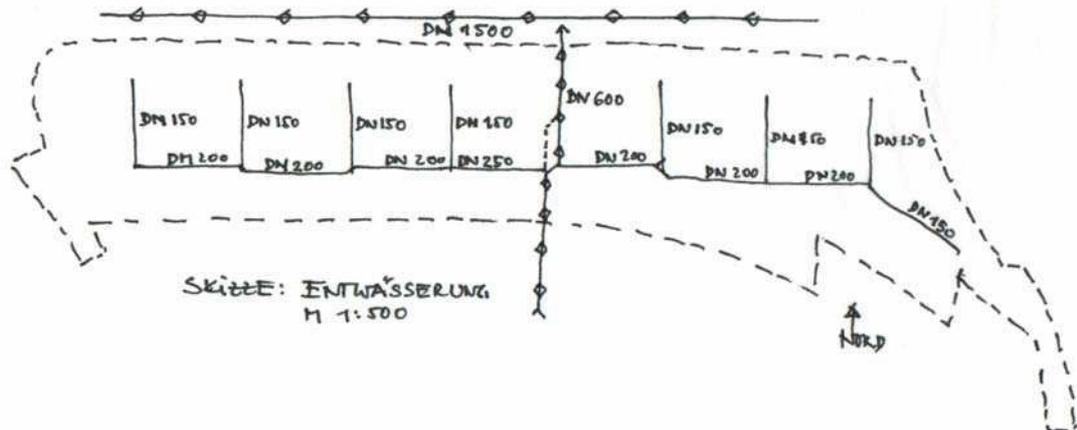
Im Zentralbereich der zu überplanenden Fläche befindet sich von Süden kommend ein Abwasserkanal DN 600 mit den Kennungen: 255B, 255C, 255D, 255E, 255F und Anbindung an einen Sammler im Bereich der nördlichen Umgehung mit DN 1500 mit dem Anschlußpunkt 651.

Dieser Kanal ist in der Planung als Bestand festgehalten und wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Bestandsflurgrenze der Fl. Nrn. 253/11 und 253/12 entlang der östlichen neuen Grenze auf dem Grundstück des Hauses Nr. 32 dienstbarkeitlich gesichert zur geplanten Erschließungsstraße führen. Hier wiederum wird eine Verlegung von ca. 28 lfm notwendig werden, um auf öffentlichem Grund zu bleiben. Die Reststrecke des Kanals liegt auf öffentlichem Grund.



Dieser Kanal wird zukünftig dem östlichen und westlichen Geltungsbereich zur Entwässerung zur Verfügung stehen. Eine denkbare Entwässerungstrasse kann von Osten und Westen kommend im Bereich der öffentlichen Gehwege liegen und kammartig das Gebiet entsorgen. Die Sohl-Höhen sind durch einen Fachplaner zu prüfen.

Kopie Kanaltrasse



Skizze: Denkbare Entwässerung

C.5.1.1 Rückhaltmaßnahmen

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen auf den Privatgrundstücken vorzusehen, wie z.B.:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisternen mit Überlauf

Nachdem, gemäß des vorliegenden Gutachtens vom 15.02.2007 mit der Nr. 1210 der Ingenieurgesellschaft Augsburg, Richard-Wagner-Straße 41, 86356 Neusäß, der Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches eine Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser zulässt, werden für die einzelnen Grundstücke „von Haus aus“ ausreichend dimensionierte „Pufferzisternen“ mit ca. 10 m³ und ca. 6 m³ Puffervolumen vorgesehen. Jede Zisterne ist mit Notüberlauf versehen, so dass bei regelmäßiger Versickerung die Spitzenwerte eines besonderen Regenereignisses reduziert werden können.

Die Straßen können mit Rigolen oder Rigolenkanälen direkt oder punktuell in den quartären Kiesen entwässert werden.

Unverschmutztes Regenwasser wird bei besonderen Regenereignissen dem Mischwasserkanal zugeführt. Mit dem vorstehenden Sanierungskonzept der „Kanalbewirtschaftung“ ist der Geltungsbereich und das Umfeld im Rahmen des momentanen Ermessungsspielraumes für Regenereignisse ausgeschöpft und die Entwässerung gesichert.

C.5.1.2 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose

Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

C.5.1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der inzwischen starken Niederschlagsneigung und den daraus folgenden wild abfließenden Wässern ist prinzipiell das gesamte Gelände gegen wild abfließende Wasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

Weiterhin ist der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (aus dem Geltungsbereich) so zu unterbinden, dass kein Schaden Dritter entstehen kann.

C.5.1.4 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Grundwasser

Die Regenwassernutzung von Toilettenanlagen ist zulässig, wobei die Nutzung von Dachablaufwasser mit Hilfe eines zusätzlichen Leitungssystems aus ökologischer und hygienischer Sicht nicht zulässig ist.

Der Einsatz von Eigengewinnungsanlagen von Grundwasser ist durch den jeweiligen Eigentümer den Wasserversorgungsunternehmen zur Kenntnis zu bringen. Hierbei ist zu gewährleisten, dass durch private Eigenanlagen keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht. Nach TrinkwV 2001 sind Regennutzungsanlagen dem LRA Gesundheitsbehörde zu melden und die einschlägigen Auflagen zu beachten. Hier ist auch das WWA Donauwörth zu hören.

C.5.2 **Stromversorgung**

Über die LEW wird das Gebiet an das Versorgungsnetz der Stadt Neusäß angeschlossen. Eine eigene Trafostation ist, nach Rücksprache mit der LEW, innerhalb des Geltungsbereichs, ist nicht mehr notwendig.

Die Kabelverlegungsarbeiten werden mit den sonstigen Sparten geplant und entsprechend verlegt. Die E - Leitungen werden nach den Wasser- und Kanalleitungen verlegt werden. Die Freigabe des Baugebietes kann erst nach dem Einbringen der Versorgungsleitungen erfolgen.

C.5.3 **Heizenergie / Nachhaltigkeit**

Das Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Alternativ: Zentrale Grundwasserpumpe oder dezentrale Grundwasserpumpen mit Wärmerückgewinnung und beigeschalteter Photovoltaik!

C.5.4 **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt über die Entsorgungsbetriebe des Landkreises Augsburg. Über die Verbindungsstraße, die das Quartier durchläuft, können Müllfahrzeuge ungehindert alle Grundstücke erreichen.

C.5.5 **Erschließung**

Das Baugebiet wird im Westen von der Hauptstraße aus mit einer 5,5 m breiten Zufahrt erschlossen. Somit grenzt das Baugebiet zwischen dem Str.-km 38,180 und 38,280 im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Neusäß an die Staatsstraße 2032 an. Es wird hier Wert darauf gelegt, dass die wichtige Radwegachse parallel zu Staatsstraße 2032 im Einmündungsbereich eine Spurveränderung erhält, um Unfälle durch Kreuzungsverkehr zu verhindern. Gleichzeitig muss zwischen der Hinterkante Hauptstraße und Radwegkante mind. 1 PKW eine Aufstellmöglichkeit erhalten. Die Ein- und Ausfahrt soll in alle Richtungen ermöglicht werden. Dies kann zusammen mit einem potentiellen Kreisverkehr in der Einmündung Hauptstraße / Nördliche Umgehung erfolgen. Aus Sicherheitsgründen werden 2 Bestandsbäume an der Hauptstraße entfernt werden müssen. Entsprechender Ausgleich ist zu schaffen.

Die Östliche Anbindung erfolgt über die bestehende Landrat - Dr. - Frey Straße, wobei hier Wert darauf gelegt werden muss, dass der überörtliche Rad-Gehweg unter der nördlichen Umgehung durch in Richtung Norden so an die Straße angebunden wird, dass ein „entzerrter“ Verkehr Rad-/Geh- und Fahrweg PKW möglich ist!

Die Zufahrt in das Quartier ist nun 5,5 m breit. Innerhalb des Quartiers wird die nördliche Erschließungsachse mit versetzten Straßenführungen generell 5,5 m breit ausgebildet. Die einzelnen Quartiersspangen hingegen werden nur 5,0 m breit geplant.

Da das gesamte Quartier als **Verkehrsberuhigter Bereich** ausgewiesen wird ist der Gehweg höhengleich im Straßenraum integriert. Ein unerwünschter Durchgangsverkehr über die Ver- und Entsorgung des Gebietes hinaus ist hierdurch und durch die Wegführung völlig unattraktiv und somit minimiert.

Eine direkte Durchfahrt ist nun möglich aber durch die verkehrsberuhigten Zonen unattraktiv.

Jedes Grundstück ist direkt anfahrbar!

C.5.6 **Vermessung**

Vor Realisierung des Projektes hat eine genaue Vermessung der Grundstücke zu erfolgen. Die Vermessung ist dem Vermessungsamt zu übermitteln.

C.5.7 **Immissionsschutz**

Die Untersuchung des Immissionsschutzes der Fa. EM Plan, Prinzregentenstraße 3, 86150 Augsburg kommt zu folgender Stellungnahme:

Das Plangebiet ist unter dem Gesichtspunkt des Verkehrslärms als Folge der vorhandenen Entlastungsstraße nicht völlig unvorbelastet, bezüglich der Schallimmissionen aus Straßenverkehr werden deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte der 18005, Schallschutz im Städtebau, überschritten werden.

Um den Anforderungen und der Erwartung an die Wohnqualität eines allgemeinen Wohngebiets i. S. der BauNVO zu entsprechen wird vorgeschlagen, den vorhandenen, 3 m hohen Lärmschutzwall an der Entlastungsstraße durch aufgesetzte Gabionen oder adäquate Ständerwände um 2m zu erhöhen.

Auf Grund der Höhe der Bebauung zu den benachbarten Verkehrswegen verbleiben trotz der hohen aktiven Schallschutzmaßnahmen an einzelnen

Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, und auch teilweise der Grenzwerte der 16. BImSchV, für Verkehrslärm.

Es sind diese 7 punktuellen Überschreitungen der Grenzwerte der BImSchV, zudem kommt es, überwiegend im 2. OG der nächsten Gebäudereihe an der Entlastungsstraße, auch zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. An der bei weitem überwiegenden Zahl der Wohngebäude werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Im Rahmen der durchgeführten Abwägung wurde entschieden, dass unter Würdigung der örtlichen Lage des Gebiets, der vorhandenen Bebauung, des Stadtbilds, der Durchlüftung und Verschattung, der Erstellungs- und Unterhaltskosten der Lärmschutzanlage, sowie der resultierenden verbleibenden Belastung der Verkehrsgeräusche eine weitere Erhöhung der Lärmschutzanlagen nicht verhältnismäßig und zweckmäßig ist.

Da das Bebauungskonzept an der nördlichen Randbebauung keine zur Entlastungsstraße situierten schutzbedürftigen Nutzungen vorsieht und an den jeweiligen Baukörpern durchweg Möglichkeiten der lärmabgewandten Orientierung schutzbedürftiger Nutzungen bestehen, ist dort keine Beeinträchtigung der entstehenden Wohnqualität gegeben. Generell empfiehlt sich für die der Straße nächstgelegenen Bebauung eine lärmabgewandte Orientierung besonders sensibler Nutzungen in den Obergeschossen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen, an deren Fassaden der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sollen geeignete Möglichkeiten einer Querbelüftung vorgesehen werden. Alternativ bzw. ergänzend sollte die Anordnung schutzbedürftiger Räume an diesen Fassaden bzw. Stockwerksseiten durch eine geeignete Grundrissorientierung soweit als möglich vermieden werden. Festsetzungen hierzu sind unter B.2.10 des Textteiles des Bebauungsplanes erfasst. Planliche Anlagen sind ebenso unter B.2.10 ersichtlich.

Bei allen betroffenen Gebäuden sind „einhütige“ Erschließungen von Aufenthaltsräumen zwingend festgesetzt, so dass die Lärmabgewandte Belüftung von betroffenen Aufenthaltsräumen im 2. OG dieser Gebäude zudem zumutbar sind.

Bzgl. der Sport- und Freizeitmissionen wird mit der Realisierung des Quartiers festgelegt werden, dass die Nutzung des Bolzplatzes am östlichen Geltungsbereichsrand während der Ruhezeiten an Werktagen von 6:00 Uhr bis 8:00 Uhr und von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen von 7:00 Uhr bis 9:00 Uhr, von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr nicht zugelassen werden soll.

Bei der Detailplanung ist die Optimierung der Stellung und Art der Spielgeräte im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes auf die Minimierung der Emissionen abzustellen.

C.6 Altlasten

Seitens der Stadt Neusäß sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Zeit keine Altlasten bekannt.

C.7 Örtliche Bauvorschriften

Es ist auf die rechtsverbindliche Stellplatzsatzung Neusäß vom 30.11.2001 zu verweisen. Sie ist vollumfänglich zu beachten.

C.8 Städtebauliche Statistik

C.8.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgrundstücksfläche	ca.	36 438 m ²	100%
Nettowohnbauland	ca.	23 955 m ²	65,7%
öffentliches Grün mit Schallschutzwall	ca.	6 325 m ²	17,4%
Straßenverkehrsflächen mit Straßengrün	ca.	6 158 m ²	16,9%

C.8.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Anzahl der Wohngebäude (WG) 68 WG

Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) 68 WE
 Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) . 95 WE

Minimal möglicher Einwohnerzuwachs WE x 2,3 E/WE = 156 E
 Maximal möglicher Einwohnerzuwachs WE x 2,3 E/WE = 219 E
 Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 2,0 PKW = 136 PKW
 Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 2,0 PKW = 190 PKW

Besucherstellplätze minimal /10% Soll: 14 Stk. / Ist: ca. 43 Stk.

Grundfläche Haus 41	ca.160 m ²
Neue zulässige GRZ 0,45	72 m ²
Überbaubare Fläche	81 m ²
<u>Fläche Garagen und deren Zufahrten (anteilig)</u>	<u>60 m²</u>
Grundstück Summe	220 m ²

(Hauptgebäude Annahme: 8,0 m x 9,0 m in Reihe)

GRZ zul. Neu = 0,45 / GRZ bisher = 0,40
 72,0 m² x 0,84 (Konstruktionsfläche) = 60,0 m² Wohnfläche im EG

GFZ zul. Neu = 1,2 / GRZ bisher = 1,0
 72 m² x 2,66 (Geschosswerte) = ca. 192 m² = GRZ 1,2

Neusäß, den

.....
 1. Bürgermeister Herr Dr. Nozar

.....
 Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:1000 (zu Teil A)
 - Umweltbericht
-
- Höhenfestlegungen (Anlage 1)
 - Systemschnitt Häuser (Anlage 2)
 - Systemgrundrisse (Anlage 3)
 - Übersichtsplan Geltungsbereichsüberschneidung B -Pläne (Anlage 4)